# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Table des matières


1 Coup d'œil sur le marché

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

3 Économie locale

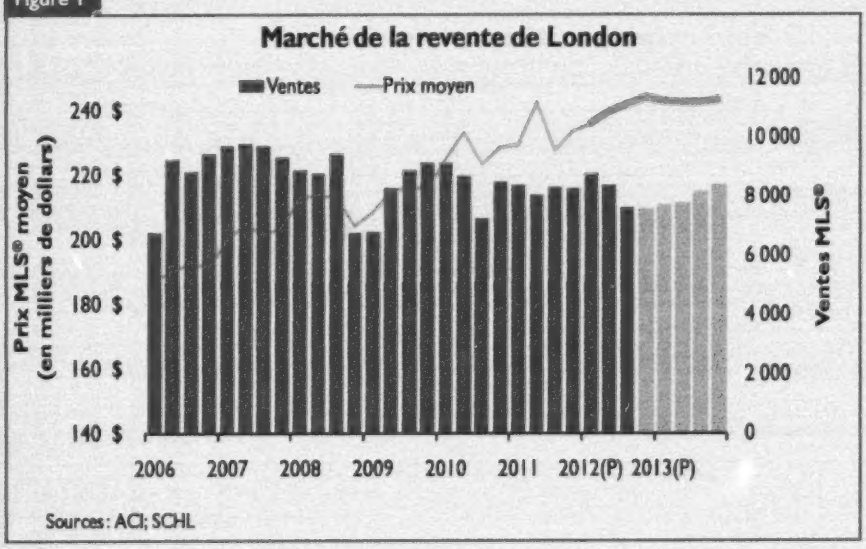
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 Resumé des prévisions


## Coup d'œil sur le marché

- Le nombre de ventes de logements existants va quelque peu diminuer à London en 2013, mais la croissance des prix et le rendement du marché de la revente y seront légèrement plus élevés que dans l'ensemble de l'Ontario.
- Le rythme des mises en chantier d'habitations devrait ralentir quelque peu l'an prochain, mais la construction de maisons individuelles va demeurer au même niveau qu'en 2012.
- L'amélioration de la conjoncture du marché du travail prévue au deuxième semestre de 2013 va soutenir la demande de logements.

Figure 1





**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.


[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

## Marché de la revente

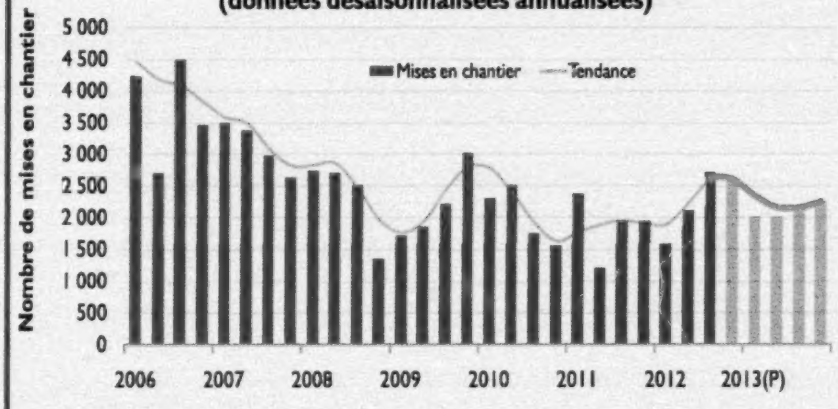
### Le marché sera équilibré

On s'attend à ce que les ventes MLS® se chiffrent à 8 140 à la fin de 2012, puis elles devraient accuser un léger recul en 2013, pour s'établir à 8 000. Après avoir été très vigoureux au premier trimestre de 2012, le rythme des transactions a diminué cette année et il devait continuer à ralentir jusqu'au milieu de 2013, pour ensuite commencer doucement à s'intensifier grâce au raffermissement de la croissance économique et à la création d'emplois qui en résultera. L'abordabilité du marché de la revente de London contribuera également à y maintenir la progression des prix légèrement plus élevée que dans l'ensemble de l'Ontario. Cependant, la modeste croissance de l'emploi et le resserrement des règles de l'assurance prêt hypothécaire vont faire diminuer les ventes à moyen terme.

Les conditions sur le marché de la revente de London sont demeurées équilibrées en 2012. Le nombre de nouvelles inscriptions prévu dans cette région en 2013 devrait faire en sorte que le marché y reste équilibré. Si tel est le cas, l'appréciation des habitations sera de moins de 1 % l'an prochain. Le prix MLS® moyen devrait atteindre 241 500 $ en 2012, une augmentation de 3,5 % par rapport à celui affiché l'année dernière. Les ventes de logements existants seront moins nombreuses au début de 2013 qu'elles ne l'étaient à la même période en 2012, puis elles se redresseront. Ce ralentissement des ventes et la croissance plus modérée des salaires dans un marché équilibré entraîneront une diminution de l'appréciation des habitations par rapport à 2012.

Figure 2

**Mises en chantier d'habitations à London (données désaisonnalisées annualisées)**



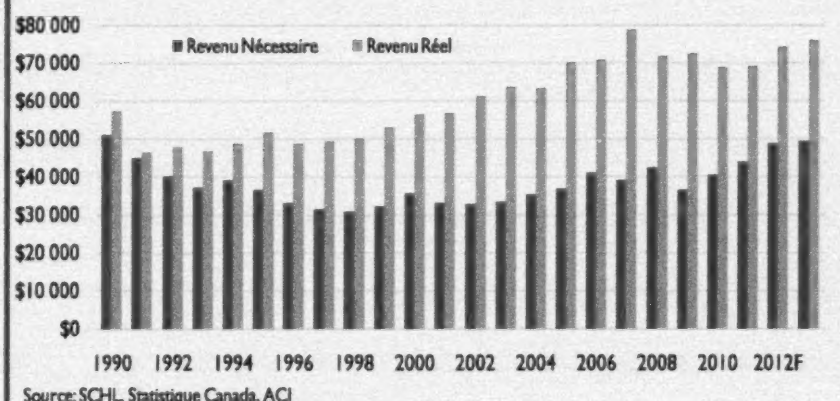

Source : SCHL

Les gains d'emploi prévus en 2013 devraient avoir lieu dans les secteurs moins bien rémunérés. En Ontario, on s'attend à ce que la création d'emplois dans les secteurs de l'administration publique et des soins de santé soit faible, car tous les paliers de gouvernement doivent composer avec les mesures d'austérité.

Même si elle constitue une difficulté dans de nombreux marchés, la hausse du coût des logements ne fera pas obstacle aux ventes ou à la progression des prix dans le marché de London. Si la mise de fonds est de 10 % et si le taux d'intérêt en vigueur pour les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans se maintient,

Figure 3

**Revenu nécessaire et revenu réel - RMR de London**




Source : SCHL, Statistique Canada, ACI

* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

les charges de remboursement hypothécaire d'une habitation de prix MLS® moyen respecteront le rapport revenu nécessaire/revenu réel, qui est d'environ 65 %. Le revenu requis est calculé en fonction du rapport d'amortissement brut de la dette, utilisé comme critère d'abordabilité et qui se situe généralement à 32 %. Ainsi, si ce rapport est faible, cela réduira les incidences des nouvelles règles s'appliquant à l'assurance prêt hypothécaire durant la période visée par les prévisions.

## Marché du neuf

### Le rythme des mises en chantier d'habitations est en voie de cadrer avec celui de la formation des ménages

En 2012 et 2013, la cadence des mises en chantier d'habitations devrait être un peu plus élevée que le taux de formation des ménages; elle atteindra 2 270 et 2 100 respectivement. Grâce à la vigueur des mises en chantier d'appartements, la construction résidentielle affichera en 2012 une performance supérieure à celle des deux dernières années. L'activité enregistrée dans la catégorie des appartements en 2012 a été renforcée par la croissance du nombre de ménages composés d'une seule personne durant les périodes de recensement de 2006 et 2011 et par une amélioration de la conjoncture de l'emploi pour les jeunes ménages. Ces deux facteurs feront en sorte que les constructeurs d'appartements connaîtront une autre excellente année en 2013, comparativement à 2010 et 2011. La quantité d'appartements qui seront commencés l'année prochaine sera cependant moins élevée que celle relevée en 2012, car les unités entamées en 2012 seront achevées et une partie de la demande de logements locatifs et de copropriétés est satisfaite.

On peut s'attendre à ce que les mises en chantier de maisons individuelles continuent à dominer le marché de London. Le nombre de maisons individuelles dont les constructeurs couleront les fondations en 2013 sera légèrement supérieur à celui enregistré en 2012, puisque le marché de London est assez abordable. La croissance de l'emploi observée dans les secteurs à haute rémunération en 2012, tels que l'administration publique et les services professionnels, scientifiques et techniques, contribuera à maintenir les ventes en 2013 à leur niveau de 2012.

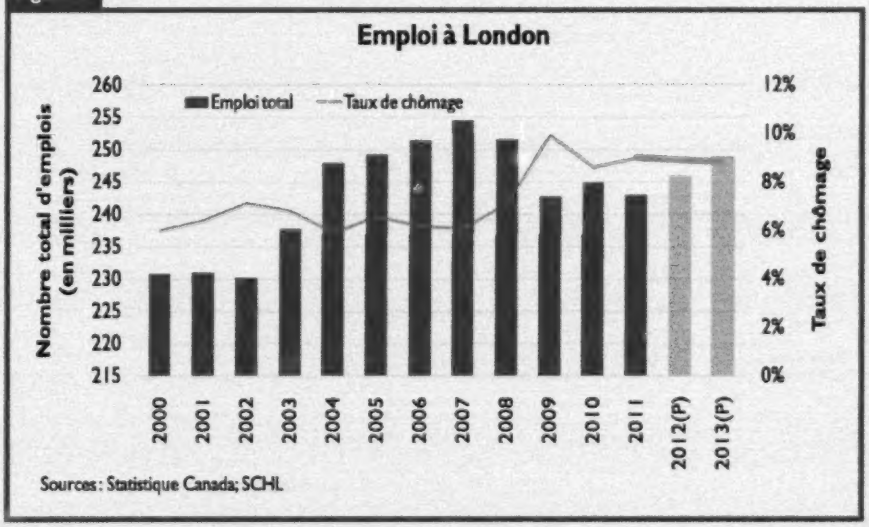
Le niveau des mises en chantier d'habitations commence doucement à diminuer et on peut s'attendre à ce que cette tendance se poursuive, si bien que le rythme de la construction résidentielle cadrera davantage avec celui de la création de ménages.

Depuis 1996, les mises en chantier d'habitations fluctuent beaucoup, en partie en raison du taux de formation des ménages. Leur nombre a d'abord augmenté afin de répondre à la demande refoulée, puis il a diminué pour cadrer davantage avec la formation des ménages. À l'heure actuelle, la cadence des mises en chantier se situe près de la moyenne de 2 022 ménages créés annuellement entre 2006 et 2011, selon les données du dernier recensement.

## Économie locale

Quelques facteurs positifs dans un contexte de ralentissement de la croissance En 2012, la croissance de l'emploi a été vigoureuse à London dans les secteurs bien rémunérés et dans le secteur du commerce de détail. Étant donné que la reprise économique américaine devrait continuer à se renforcer en 2013, on s'attend à ce que les régions du Sud de l'Ontario, dont celle de London, en tirent profit plus rapidement que l'Ontario dans son ensemble, de sorte que la création d'emplois sera similaire à celle de

Figure 4



2012. Cependant, comme nous l'avons indiqué précédemment, la croissance de l'emploi dans le secteur public devrait être faible. Elle se concentrera dans les secteurs des services et de la fabrication et certains postes à temps partiel seront assurément convertis en postes à plein temps.

La progression du taux d'activité en 2012, c'est-à-dire la proportion de personnes à la recherche de travail ou de personnes occupées, chez les gens de 25 à 44 ans témoigne de leur optimisme en regard des perspectives de croissance de l'emploi en 2013. Le nombre de personnes occupées dans la RMR continuera de croître en 2013, à mesure que les économies américaine et ontarienne poursuivront leur remontée, mais davantage de gens seront à la recherche d'un emploi, ce qui limitera le recul du taux de chômage.

Les prix élevés des produits de base continueront à contribuer aux pertes migratoires interprovinciales, qui ont pour effet de faire diminuer la population active de London, surtout chez les 25 à 44 ans. Ces pertes sont toutefois plus que compensées par les migrants provenant de l'Ontario et de l'étranger. Récemment, les immigrants qui se sont installés à London ont des familles plus nombreuses que ceux qui ont déménagé à Hamilton ou Kitchener-Waterloo. Il s'agit d'un fait important, puisque les familles nombreuses contribuent davantage à l'économie locale sur le plan des dépenses que les familles moins nombreuses.

## Perspectives concernant les taux hypothécaires

### Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

| Résumé des prévisions<br>RMR de London<br>Automne 2012 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012p | Var. en % | 2013p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 8 314 | 8 389 | 8 272 | 8 140 | -1,6 | 8 000 | -1,7 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 14 795 | 16 171 | 16 947 | 15 960 | -5,8 | 15 390 | -3,6 |
| Prix MLS® moyen ($) | 214 510 | 228 114 | 233 731 | 241 500 | 3,3 | 242 950 | 0,6 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 1 056 | 1 461 | 1 176 | 1 280 | 8,8 | 1 300 | 1,6 |
| Logements collectifs | 1 112 | 618 | 572 | 990 | 73,1 | 805 | -18,7 |
| Jumelés | 12 | 20 | 12 | 35 | 191,7 | 25 | -28,6 |
| Maisons en rangée | 169 | 163 | 177 | 185 | 4,5 | 180 | -2,7 |
| Appartements | 931 | 435 | 383 | 770 | 101,0 | 600 | -22,1 |
| Tous types de logement confondus | 2 168 | 2 079 | 1 748 | 2 270 | 29,9 | 2 105 | -7,3 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 341 898 | 347 634 | 347 430 | 352 000 | 1,3 | 356 000 | 1,1 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 307 900 | 320 000 | 325 000 | 329 000 | 1,2 | 332 500 | 1,1 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 1,4 | 2,7 | 0,4 | 1,3 | - | 1,2 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 5,0 | 5,0 | 3,8 | 3,3 | -0,5 | 3,1 | -0,2 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 896 | 869 | 881 | 910 | - | 930 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 4,02 | 3,49 | 3,52 | 3,37 | - | 3,78 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,63 | 5,61 | 5,37 | 5,26 | - | 5,37 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 242 800 | 244 900 | 242 900 | 247 000 | 1,7 | 250 000 | 1,2 |
| Croissance de l'emploi (%) | -3,5 | 0,9 | -0,8 | 1,7 | - | 1,2 | - |
| Taux de chômage (%) | 9,9 | 8,6 | 9,0 | 8,9 | - | 8,6 | - |
| Migration nette | 1 717 | 2 836 | 2 606 | 2 730 | 4,8 | 2 775 | 1,6 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.**
**En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.**

**Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca**
**Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.**

**De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).**

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..**

**La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation**

**Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation**

**Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.**

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

## Le logement des aînés au Canada

***Le guide du marché des plus de 55 ans***

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64329_2012_B02